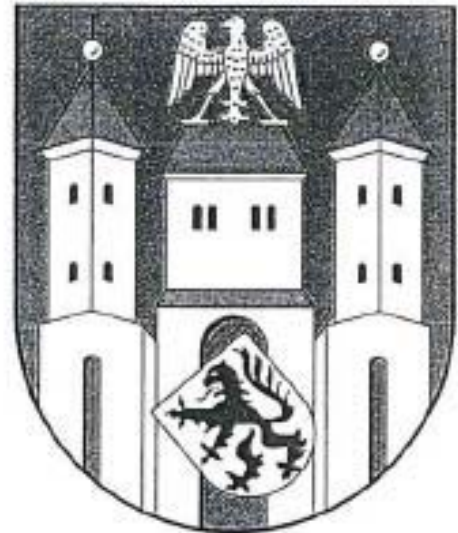


# Stadt Neustadt an der Orla

## Bebauungsplan Nr. 34 „Orlapark – Rodaer Straße“



### Begründung mit Umweltbericht

für das Gebiet nördlich des Quartiers 19 (Betreutes Wohnen)  
östlich der Rodaer Straße, südlich des Orla-Centers  
und westlich der Orlagasse  
Gemarkung Neustadt an der Orla, Flur 1 und 2

Planung: stock + partner  
Freie Landschaftsarchitekten  
Geschwister-Scholl-Straße 2  
07749 Jena

Tel: 03641 – 44 52 15  
Fax: 03641 – 44 93 61  
Email: buero@stock-partner-jena.de

Auftraggeber: Stadtverwaltung Neustadt an der Orla  
Stadtbauamt  
Markt 2  
07806 Neustadt an der Orla

Tel: 036481 – 85 1 58  
Fax: 036481 – 85 1 30  
Email: info@neustadtanderorla.thueringen.de

Jena, den 10. April 2006

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>	
<b>1</b>	<b>Allgemeine Planbegründung</b>	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Allgemeine Planungsziele	4
1.3	übergeordnete Planungen	4
1.4	Geltungsbereich	5
1.5	Bestandsdarstellung	5
<b>2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>7</b>
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
	Flächenbilanz	13
<b>Anlage:</b>	<b>Umweltbericht</b>	
U.1	Vorbemerkungen	14
U.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	14
U.3	Ziele des Umweltschutzes	14
U.3.1	Fachgesetze und Richtlinien	14
U.3.2	Fachpläne	15
U.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
U.4.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
U.4.2	Boden	22
U.4.3	Wasser	23
U.4.4	Luft und Klima	24
U.4.5	Landschaft	24
U.4.6	FFH- und Vogelschutzgebiete	24
U.4.7	Mensch und menschliche Gesundheit	25
U.4.8	Kultur- und Sachgüter	26
U.4.9	Emission, Abfälle und Abwasser	26
U.4.10	erneuerbare und andere Energien	27
U.4.11	Wechselwirkungen	27
U.5	Verfahren	27
U.6	Überwachung	27
U.7	Zusammenfassung	28
U.8	Erklärung	28

## 1. Allgemeine Planbegründung

### 1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch den kanalisiertem Lauf der Orla, parallele Straßen beiderseits des Ufers, die Rodaer Straße im Westen sowie einen provisorischen Parkplatz im nördlichen Bereich geprägt. Nördlich der uferbegleitenden Gerberstraße befindet sich eine Häuserzeile mit Wohnbebauung.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Hochwasserschutzmaßnahme an der Orla in diesem Abschnitt. Die Stadt Neustadt an der Orla plant, die Orla im Bereich Gerberstraße so auszubauen, dass sie ein hundertjähriges Hochwasser abführen kann. Das Querschnittsprofil wird vergrößert, indem die Böschungen zurückgenommen werden. Dabei sollen die Ufer – soweit das im beengten Siedlungsraum möglich ist – naturnäher gestaltet werden. Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben wird die Neugestaltung der angrenzenden Straßenräume und Freiflächen erforderlich. Die Planungen für die wasserrechtliche Genehmigung sowie die Landschaftspflegerische Begleitplanung wurden vom Ingenieurbüro Pieger und Wehner aus Neustadt an der Orla erarbeitet.

Südlich des Geltungsbereichs im Quartier 19 plant die Volkssolidarität Pößneck e.V. als Vorhabensträger die Errichtung einer Wohnanlage für altengerechtes Wohnen. Für dieses Vorhaben wurden auf den Flurstücken 610/1 und 613 bereits nicht erhaltenswerte Bestandsgebäude abgetragen. Die geplante Wohnanlage ist von Süden über die Straße "Am Mühlgraben" erreichbar. Damit müssen im südlichen Teil der Gerberstraße mit der Stadtbibliothek und der Gerberei (Hausnummern 2 und 8) nur noch zwei Gebäude erschlossen werden.

Die Stadt Neustadt an der Orla plant, die Verkehrsführung so zu ändern, dass die vorhandene Gerberstraße südlich der Orla zurückgebaut wird. In diesem Bereich sollen Grünflächen, die erforderlichen Zufahrten sowie Stellplätze angelegt werden. Der Verkehr zwischen Dimitroffstraße im Osten und Rodaer Straße im Westen soll künftig ausschließlich im Einrichtungsverkehr nördlich der Orla geführt werden. Dafür ist die vorhandene Straße grundhaft zu erneuern. Vor dem Kreuzungsbereich Rodaer Straße soll sie nach Norden verlegt werden, so dass eine öffentliche Grünfläche an der Orla entstehen kann. Die durch Straßenrückbau und -verlegung beiderseits der Orla gewonnenen Flächen sollen zu einer kleinen öffentlichen Parkanlage entwickelt werden, die gestalterisch und funktional mit den Grünanlagen im Quartier 19 in Verbindung stehen.

## **1.2 Allgemeine Planungsziele**

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erfassen und Überarbeiten der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Gerberstraße einschließlich der Versorgungsleitungen
- Neuordnen des Umfeldes entlang der Orla und Schaffung von Aufenthaltsbereichen
- Erfassen und Überarbeiten der Grünordnung
- Anlegen von Fußwegeverbindungen in Verbindung mit der Freiflächengestaltung im Quartier 19

Mit der Wandlung von Verkehrs- und Brachflächen in attraktive Grünflächen und naturnähere Ufergestaltung können die Belange von Stadtentwicklung, Hochwasserschutz, Erholungsvorsorge und Naturschutz sinnvoll miteinander verbunden werden. In kurzer Entfernung zum dicht bebauten Stadtkern entsteht eine kleine Parkanlage für alle Bevölkerungsschichten. Besondere Bedeutung erhält die Freiflächengestaltung an der Orla durch die unmittelbare Nähe zur Stadtbibliothek und zum Gebäude für altengerechtes Wohnen. Neue Wegeverbindungen ermöglichen eine bessere Erschließung angrenzender Wohn- und Gewerbestandorte sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Mit Wegen durch Grünanlagen am Wasser wird die für Neustadt namensgebende Verbindung von Ortschaft und Fluss reizvoll erlebbar.

## **1.3 Übergeordnete Planungen**

### **1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Referat für Planungsgrundlagen und Raumbeobachtung des Thüringer Landesverwaltungsamts äußerte sich in seinem Schreiben vom 7. April 2005 zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und seinen Planungszielen. Dabei wird vermerkt, dass die geplante Verbesserung des Innenstadtbereichs in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Grundsatz 11.4.2 des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen steht, wonach Stadtkerne aufgewertet und gestärkt werden sollen.

siehe Kapitel U.3.2 des Umweltberichts (in Anlage)

### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan-Entwurf mit integriertem Landschaftsplan vom Juni 2003 ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Entlang der Orla ist eine innerstädtische Grünverbindung dargestellt.

### **1.3.3 Landschaftsplan**

siehe Umweltbericht in Anlage, S. 17

## 1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Neustadt an der Orla:

- nördlich des Quartiers 19 (Betreutes Wohnen),
- östlich der Rodaer Straße,
- südlich des Orla-Centers,
- westlich der Orlagasse.

Der Geltungsbereich umfasst 7.958 m<sup>2</sup>.

Zu den Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die sich in Privatbesitz und nicht im Eigentum der Stadt befanden, haben die Bodenordnungsverfahren folgenden Stand erreicht:

**Gemarkung Neustadt a.d.O., Flur 2, Stand 10. April 2006:**

**Flurstück:**

584

Kauf durch die Stadt Neustadt a.d.O.

582

wie oben

581

wie oben

2065/583

Zustimmung des Eigentümers zur Realisierung des Vorhabens

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Städtebau

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt an der Orla.

Die Wohnbebauung nördlich der Gerberstraße besteht aus einer durchgängigen Häuserzeile. Die fünf historischen, zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude mit traufständigen Satteldächern begrenzen den Straßenraum. Die hinteren Grundstücksteile dieser Gebäudezeile sind nahezu vollständig mit Nebengebäuden überbaut. Südlich wird das Gebiet durch die Orla mit schmalen Vegetationsflächen sowie Verkehrs- und Parkflächen geprägt.

Charakteristisch für das Quartier sind die platzartigen Aufweitungen der Straßenräume im Bereich Gerberstraße 13 bis 17 sowie Orlagasse 32.

Der südliche Teil des Bebauungsplans "Orlapark/ Rodaer Straße" überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans "S". Die Grenze verläuft entlang des nördlichen Orlaufers. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wird dieser Plan an die Festsetzungen des Bebauungsplans "Orlapark - Rodaer Straße" angepasst.

### 1.5.2 Erschließung

Die Gerberstraße ist eine Verbindungsstraße zwischen der Dimitroffstraße (Landesstraße) im Osten und Rodaer Straße im Westen. Gegenwärtig verläuft die Gerberstraße beiderseits parallel zur Orla. Die Verkehrsflüsse werden durch Einbahnstraßenregelungen gesteuert: in der Orlagasse nach Norden, in der südlichen Gerberstraße nach Westen und in der Rodaer Straße südlich der Hausnummer 19 nach Süden. Im übrigen Abschnitt sind Rodaer Straße und Gerberstraße im Zweirichtungsverkehr befahrbar. Im Bereich Gerberstraße 21a liegt die Einfahrt der Firma MN Maschinenbau GmbH.

Auf dem provisorischen Parkplatz nördlich der Gerberstraße befinden sich ca. 30 Stellplätze. Die gleiche Zahl Fahrzeuge parkt entlang der nördlichen und südlichen Gerberstraße.

Die wichtigsten Quell- und Zielgebiete für Fußgängerströme im Umfeld sind:

- Stadtzentrum im Südwesten
- Einkaufszentrum "Orlacentrum" an der Rodaer Straße im Norden und
- Dienstleistungseinrichtungen und Gaststätte im östlichen Abschnitt der Gerberstraße und in der Orlagasse.

Südlich bzw. nördlich der Fahrbahnen der Gerberstraße verlaufen straßenbegleitende Fußwege. Die Orla kann heute über die Straßenbrücke der Rodaer Straße und über eine kleine Fußgängerbrücke im Verlängerung der Orlagasse gequert werden.

### 1.5.3 Versorgungseinrichtungen

Das Plangebiet wird von zahlreichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Trinkwasser, Abwasser, Telekom) gequert. Nördlich der Orla befindet sich auf dem Flurstück 597/13 ein unterirdisches Regenrückhaltebecken des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Orla. Der Überlauf des Beckens führt unter der Rodaer Straße hindurch und mündet im Sockelbereich des Hauses Nr. 21 in die Orla. Am Orlanordufer liegt auf dem Flurstück 597/14 ein Löschwassersammelbehälter, der Löschwasser für einen Umkreis von 300m zur Verfügung hält. An der nördlichen Orlastraße sind Wertstoffsammelbehälter aufgestellt.

### 1.5.4 Gewässer

Die Orla ist ein Gewässer 2. Ordnung in kommunaler Unterhaltungspflicht. Im Planungsgebiet wurde sie bereits vor 1980 mit Betongitterplatten sohl- und böschungsseitig befestigt. In diesem Zustand als naturfernes Gerinne besteht die Orla bis heute. Gegenwärtig kann in ihrem Querschnitt nur ein Hochwasser mit einer 50jährigen Wiederkehrswahrscheinlichkeit (HQ<sub>50</sub>) abgeführt werden.

### 1.5.5 Vegetation

Prägende Vegetationsbestände im Planungsgebiet sind die Bäume entlang der Orla sowie im südlichen Abschnitt der Gerberstraße. Entlang des nördlichen Ufers befindet sich eine Baumreihe, die überwiegend aus ausgewachsenen Schwarzpappeln, z.T. in Pyramidenform, besteht. Die Pappeln sind z.T. im Absterben begriffen. Alle weisen starke Totholzanteile im Kronenbereich auf. Im Gehweg des südlichen Teils der Gerberstraße stand eine Reihe Rotdom, von der jedoch nur noch zwei Exemplare erhalten sind.

Nördlich des Geltungsbereichs wird die Rodaer Straße von einer Lindenallee begleitet, die aus ausgewachsenen Bäumen besteht. Drei neu gepflanzte Linden setzen diese Grünstruktur auf der westlichen Straßenseite bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fort.

Alle genannten Bäume sind laut städtischer Baumschutzsatzung geschützt.

Im Bereich der Flurstücke 581 und 584 im nördlichen Plangebiet haben sich Weidengebüsche entwickelt. Die übrige Vegetation beschränkt sich auf Wiesenstreifen entlang der Orla sowie kleine Pflanzflächen westlich des provisorischen Parkplatzes.



## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Festsetzung - Nr.: 1.1 bis 1.3**

Die Festsetzung der Wohnbebauung als Mischgebiet sowie die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen sowohl der gegenwärtigen Nutzung im Gebiet selbst als auch der vorherrschenden Nutzung in angrenzenden Flächen. Neben dem Wohnen fördert die Zulässigkeit anderer, nicht wesentlich störender Nutzung die Entwicklung einer attraktiven, lebendigen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum sowie im Schnittbereich wichtiger Fußwegebeziehungen. Gleichzeitig können Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbunden werden.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ergibt sich zum einen aus den nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Flächen. Zum anderen soll die Gerberstraße künftig mit einem reduzierten Querschnitt als Einbahnstraße gewidmet werden, um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil von ihnen eine mehr als unwesentliche Störung der Wohnfunktion erwartet werden kann und weil sich diese Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet mit verschiedenen Nutzungen bleibt trotz der Ausschlüsse in Festsetzung 1.3 durch die zulässigen Nutzungen der Festsetzung 1.2 gewahrt.

#### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Festsetzung - Nr.: 2.1 bis 2.3**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht den vorgegeben Obergrenzen für Mischgebiete im § 17 der BauNVO und lässt damit eine sinnvolle und ausreichende Nutzung der Baugrundstücke allgemein zu. Gleichzeitig wird damit die Planungsabsicht manifestiert, auf den baulich genutzten Grundstücken 577/3, 578 und 580 die überbauten Flächen in den nördlichen Bereichen zugunsten von Freiflächen zu reduzieren.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl bis zur Höhe 1,0 im Einzelfall reagiert auf die besondere städtebauliche Situation auf dem Flurstück 376/1, das vollständig und mehrstöckig mit einem raumprägenden Wohngebäude überbaut ist. Eine Reduzierung der Bebauung auf diesem Grundstück würde eine wesentliche Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten. Damit liegen besondere städtebaulichen Gründe für eine Überschreitung der üblichen baulichen Nutzung in Mischgebieten vor. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen.

##### **Festsetzung - Nr.: 2.4 bis 2.5**

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse greifen auf die bestehende städtebauliche Situation zurück. Die Zwei- bis Dreigeschossigkeit der vorhandenen Wohnhäuser ist Bestandteil eines charakteristischen Gebäudeensembles an der Gerberstraße, das sich nach Osten über die Plangebietsgrenzen hinaus fortsetzt. Die Gebäudezeile in ihrer ortstypischen Ausbildung verleiht dem Straßenraum eine eigene Identität, die es auch künftig zu erhalten gilt. Deshalb erfolgt die Übertragung der bestehenden Bauformen in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Festlegung von Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß fixiert die Beibehaltung der bestehenden Traufkante der Häuserzeile bei Zwei- bis Dreigeschossigkeit. Damit kann vermieden werden, dass Gebäude mit stark abweichenden Geschosshöhen die vorhandene, stadtbildprägende Traufkante wesentlich abweichen und zur Disproportion des Gebäudeensembles führen.

### **2.1.3 Bauweise**

#### **Festsetzung - Nr.: 3.1**

Die geschlossene Bebauung entspricht der vorhandenen Bauweise. Sie wird zur künftigen Erhaltung des charakteristischen Straßenraumes im Bebauungsplan fixiert.

### **2.1.4 überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Festsetzung - Nr.: 4.1 bis 4.3**

Die Baulinie entlang der Straßenfront folgt unmittelbar der vorhandenen Bebauung. Sie greift somit auch die leichten Rücksprünge der Hausnummern 11 und 17 auf, die eine charakteristische Eigenart der historischen Bebauung darstellt. Dieses markante Merkmal soll auch bei einer künftigen Neubebauung bewahrt werden und wird deshalb im Bebauungsplan aufgegriffen und festgesetzt. Die Möglichkeit der geringfügigen Über- oder Unterschreitung wird eingeräumt, um Spielräume bei der Baukörpergestaltung zu erhalten. Die Formulierung der "Geringfügigkeit" stellt dabei sicher, dass die Typik der Gebäudezeile bewahrt bleibt.

Die rückwärtigen Baugrenzen umfassen ausreichende Baufelder mit einer Tiefe von 12m. Auf der sich anschließenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird die Möglichkeit eröffnet, nicht mehr benötigte Nebengebäude zurückzubauen. Die Wohngebäude der Flurstücke 577/3, 578 und 580 können so perspektivisch von Norden erschlossen und für die Errichtung von Grünanlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen genutzt werden.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszuschließen.

### **2.1.5 Flächen für Gemeinbedarf**

#### **Festsetzung - Nr.: 5.1**

In Neustadt an der Orla war ein bekannter Hersteller von Karussells ansässig. Die Stadt will ein solches Karussell erwerben und es in der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche aufstellen. Damit soll die Erinnerung an einen regionalen Hersteller bewahrt werden, dessen Produkt eng mit der Industrieentwicklung Neustadts verbunden ist. Das Karussell soll in einem Pavillon aufgestellt werden und zu bestimmten Anlässen wird die Möglichkeit bestehen, es in Betrieb zu setzen. Das Karussell soll Attraktion und Blickfang im geplanten Orlapark sein. Es soll ein Element der Parkarchitektur werden, das sich gestalterisch mit dem Charakter der Parkanlage sinnvoll ergänzt. Eine andere bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird nicht zugelassen, um eine mögliche Beeinträchtigung des Parks durch Bauwerke auszuschließen.



### **2.1.6 Verkehrsflächen**

#### **Festsetzung - Nr.: 6.1**

Die Widmung von Gerberstraße, Rodaer Straße und Orlagasse als öffentliche Verkehrsfläche entspricht den Vorgaben des Thüringer Straßengesetzes. Die neue Gerberstraße soll künftig als Einbahnstraße in Westrichtung geführt werden. Dafür ist die baufällige Scheune auf dem Flurstück 584 abzutragen. Es ist eine Fahrbahnbreite von 4 m einschließlich südlicher Seitenstreifenbereiche vorgesehen. Kurvenradien und Querschnitt der neuen Gerberstraße wurden so ausgelegt, dass die Schwerlastzüge zur Anlieferung der MN-Maschinenbau GmbH passieren können. Im Interesse einer einfacheren Anlieferung mit weniger Kurven und vor allem um die Wohnqualität im Straßenraum Gerberstraße künftig nicht durch Schwerlastverkehr zu belasten, soll die Anlieferung jedoch künftig über den Kreuzungsbereich Dimitroffstraße/Rodaer Straße geführt werden. Außerdem sollte in nachfolgenden Planungen geprüft werden, ob die neue Gerberstraße als verkehrsberuhigte Zone bzw. als Straße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ausgewiesen werden kann.

Straßenbegleitend sind auf der Nordseite der neuen Gerberstraße sowie beiderseits von Rodaer Straße und Orlagasse Fußwege eingeordnet, um die bestehenden Wegebeziehungen für Fußgänger zu sichern. In Höhe der Gebäude Gerberstraße Nr. 9 bis 17 wird ein Fußweg entlang der Orla geführt, der an die geplanten Parkwege anbindet.

#### **Festsetzung - Nr.: 6.2**

Die Einschränkung dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich. An der Einmündung der neuen Gerberstraße muss ein Sichtdreieck freigehalten werden, damit Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger im Kreuzungsbereich wahrnehmbar sind.

### **2.1.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung**

#### **Festsetzung - Nr.: 7.1**

Das unterirdische Regenüberlaufbecken ist ein bestehendes, genutztes Bauwerk, das zu erhalten ist. Aus diesem Grund soll es in die entstehenden Freiflächen und Wege integriert werden. Die Anfahrbarkeit kann analog zur Feuerwehr über einen seitlich des Weges angeordneten Schotterrasenstreifen realisiert werden.

Nördlich der neuen Gerberstraße wird auf den Flurstücken 2666/559 und 584 eine Fläche für Wertstoffsammelcontainer als Fläche für Abfallbeseitigung plangrafisch festgesetzt. Der Containerstandort ist Ersatz für den vorhandenen Standort am Orlanordufer auf dem Flurstück 597/14, der im Bereich der geplanten Parkanlage liegt und deshalb an dieser Stelle nicht erhalten werden kann. Der neue Standort liegt jedoch in unmittelbarer Nähe und ist durch die Leerungsfahrzeuge gut anfahrbar.

### **2.1.8 Grünflächen**

#### **Festsetzung - Nr.: 8.1**

Die Realisierung des kleinen Parks ist ein Baustein in der landschaftsplanerischen Idee, entlang der Orla eine durchgängige innerstädtische Grünverbindung zu entwickeln. Damit sind positive Auswirkungen auf Siedlungsbild, Wasser, Erholung, Arten und Biotope einschließlich deren Verbundsysteme und Stadtklima verbunden.

Die Entsiegelung einschließlich des Unterbaus ist erforderlich, damit die geplanten Pflanzungen realisiert werden können und auch gute Wachstumsbedingungen besitzen. Die Pflicht zum sachgemäßen Abtransport und zur Entsorgung der Baustoffe ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben zur Abfallbeseitigung.

#### **Festsetzung - Nr.: 8.2**

Eine bauliche Nutzung wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, damit eine Parkanlage ohne störende Einbauten entsteht.

#### **Festsetzung - Nr.: 8.3**

Die Anlage der Wege ist erforderlich, um zum einen das Gebiet selbst zu erschließen und die Grünflächen für Nutzer erlebbar zu machen. Zum anderen müssen mit diesen Wegen die vielfältigen Fußwegebeziehungen durch das Gebiet und darüber hinaus gesichert werden. Die genaue Lage der Wegeverbindungen wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Die wasserdurchlässige Bauweise der Wege im Park trägt der Vorgabe des Baugesetzbuches Rechnung, wonach Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert werden sollen.

Die vorhandene Fußgängerbrücke in Verlängerung der Orlagasse kann nicht erhalten werden, da mit der erforderlichen Verbreiterung des Orlaquerschnitts die Fundamente des Brückenlagers beseitigt werden müssen. Statt dessen wird 30 m weiter westlich eine neue Fußgängerbrücke errichtet. Die neue Brücke verbindet die Wohnanlage im Quartier 19 mit dem Orlapark. Gleichzeitig nimmt sie die Fußgängerströme zwischen Orlacenter im Norden und Orlagasse im Süden auf.

### **2.1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft**

#### **Festsetzung - Nr.: 9.1**

Die Ausformung der Orlaböschung und -sohle entspricht den vorliegenden Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung und der Landschaftspflegerischen Begleitplanung. Mit der Umgestaltung wird sichergestellt, dass im Gewässerprofil ein Hochwasser mit 100jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ100) abgeführt werden kann. Trotz begrenzt zur Verfügung stehenden Raums soll das Vorhaben den Anspruch der Uferrenaturierung erfüllen. Das heißt, das Uferböschungen möglichst flach ausgebildet werden sollen. Die Festschreibung von Obergrenzen für die Böschungsneigung resultiert also aus Anforderungen der Hochwasservorsorge und der Ökologie.

#### **Festsetzung - Nr.: 9.2**

Anpflanzungen im Überschwemmungsbereich behindern den Wasserabfluss, da sich an ihnen Treibgut anstauen kann. Zugleich soll das Abflussprofil aus ökologischen wie gestalterischen Gründen nicht als vegetationslose Rinne erscheinen. Aus dieser Tatsache resultiert die Festsetzung der Pflanzgrenze auf Höhe des HQ80.

### **2.1.10 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### **Festsetzung - Nr.: 10.1**

Die drei neu gepflanzten Linden sind Bestandteil des Grünzugs mit straßenbegleitenden Lindenallee in der Rodaer Straße nördlich des Geltungsbereichs. Aus dieser Bedeutung resultiert die Verpflichtung, die Bäume vor Beeinträchtigungen des Kronen- und Wurzelraumes zu schützen und sie dauerhaft zu pflegen.

### **Festsetzung - Nr.: 10.2 und 10.3**

Mit den Pflanzstandorten wird ein funktional wie gestalterisches Konzept zur Parkraumgestaltung realisiert. Dabei soll ein Park mit Raumwirkung, Durchblicken und Gestaltungsakzenten geschaffen werden, der die bestehenden Grünverbindungen entlang Orla und Rodaer Straße stärkt. Gleichzeitig soll der Park mit Pflanzungen gegenüber störenden Einflüssen z.B. durch den Verkehr auf der Rodaer Straße optisch abgeschirmt werden. Um die Realisierung dieser gestalterischen wie funktionalen Inhalte nicht zu gefährden, ist die Einhaltung der Pflanzstandorte erforderlich.

Um jedoch auf erforderliche Anpassungen im weiteren Planungsverlauf reagieren zu können, sind geringfügige Abweichungen bei Wahrung der Gestaltungsaussage und Funktionalität zulässig.

### **Festsetzung - Nr.: 10.4**

Der Kronenansatz von 2,5 m verringert die Gefahr, dass die Bäume durch Fahrzeuge oder Vandalismus beschädigt werden.

### **Festsetzung - Nr.: 10.5**

Die Gehölze im Plangebiet haben ökologische wie gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Deshalb legt eine Pflanzliste die zu verwendenden Baumarten fest. Bei der Auswahl wurden ausschließlich standortgerechte, relativ stadtklimafeste Baumarten ausgewählt, die diese Anforderungen erfüllen können. Nadelgehölze wurden ausgeschlossen, da sie in Gewässernähe nicht charakteristisch sind. Gleichzeitig wurden in die Auswahl sowohl typische heimische Bäume wie Laubbäume fremdländischer Herkunft mit interessanten Blühaspekten aufgenommen. Damit stehen für Baumpflanzungen, die ökologische Funktionen erfüllen, ebenso geeignete Bäume zur Verfügung, wie für Pflanzungen, die gestalterische Akzente im öffentlichen Grün setzen.

## **2.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Festsetzung - Nr.: 11.1**

Die wasserdurchlässige Bauweise der Stellflächen und Wege trägt der Vorgabe des Baugesetzbuches Rechnung, wonach Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert werden sollen.

## **2.1.12 Flächen mit Gehrechten**

### **Festsetzung - Nr.: 12.1 und 12.2**

Die Festsetzung der Passage im Bereich des Hauses Gerberstraße 17 dient dazu, eine Wegeverbindung zum Orlacenter und den anderen Handelseinrichtungen auf dem Flurstück 576/2 zu ermöglichen. Die Verbindung stellt im Zusammenhang mit dem Orlapark eine attraktive wie kurze Wegführung als Alternative zu den schmalen Bürgersteigen an der Rodaer Straße dar. Der niveaugleiche Anschluss an die Straßenfläche und die barrierefreie Ausbildung des Durchgangs selbst sind erforderlich, damit auch Passanten mit eingeschränkter Beweglichkeit die Passage leicht nutzen können.

### **2.1.13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

#### **Festsetzung - Nr.: 13.1**

Oberirdische Stellplätze sind aus gestalterischen Gründen nur in den ausgewiesenen Bereichen bzw. auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Das Planungsziel, einen Freiraum an der Orla mit hoher Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit zu schaffen, soll nicht durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Die für die öffentlichen Einrichtungen erforderlichen Stellplätze können für die Post nördlich des Flurstücks 2070/614 (6 Stellplätze) und für die Stadtbibliothek außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 616 und 615/2 (16 Stellplätze) angeboten werden.

Eine Nutzung der vorhandenen Stellplätze im Bereich des Orlacenters auf dem Flurstück 576/2 als Ersatz für die im Geltungsbereich weggefallenen Stellplätze, ist in nachfolgenden Planschritten zu prüfen.

#### **Festsetzung - Nr.: 13.2**

Im Planungsgebiet herrscht aufgrund der Nähe zur Orla ein relativ hoher Grundwasserstand. Tiefgaragen sind in diesem Bereich nur mit hohem materiellem und finanziellem Aufwand realisierbar. Tiefgaragenzufahrten sowie Garagen als Baukörper würden den gestalterischen Eindruck der kleinen Parkanlage stören. Deshalb sind aus funktionalen aber auch gestalterischen Gründen Tiefgaragen ausgeschlossen.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.2.1 Gestaltfestsetzungen**

#### **Festsetzung - Nr.: 1.1**

Die Festlegung der Dachformen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Damit kann der Erhalt der charakteristischen Dachlandschaft auch künftig gesichert werden.

#### **Festsetzung - Nr.: 1.2**

Die Ausbildung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – soweit sie nicht anderen Nutzungen dienen - als Vegetationsflächen trägt der Vorgabe des Baugesetzbuches Rechnung, wonach Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert werden sollen.

### Flächenbilanz

		Bestand in m2		Planung in m2
<b>Vollversiegelung</b>		<b>4.858</b>		<b>2.949</b>
	Gebäude, Straßen und Wege	4.858	Straßenverkehrsfläche	2.214
			Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	71
			Bauflächen	585
			Spielanlage	79
<b>Teilversiegelung</b>		<b>2.442</b>		<b>2.376</b>
	Schotter (Parkplatz)	1.431	nicht überbaubare Grundstücksflächen	593
	Rasengitter (Orla)	1.011	Gemeinschaftsanlagen (Parken + Zufahrt)	261
			Fußwege	1.522
<b>Vegetation</b>		<b>658</b>		<b>2.633</b>
	Grünflächen	658	Grünflächen	2.063
			Wasserflächen	570
<b>Summe</b>		<b>7.958</b>		<b>7.958</b>

Anlage: Umweltbericht

## **U.1 Vorbemerkungen**

Laut § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB ist zu Bebauungsplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die erforderlichen Inhalte sind in Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführt. Die Umweltbericht bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Der Umweltbericht soll als Anlage zur Begründung beigefügt werden. Laut § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, frühzeitig zu unterrichten und auch zu Äußerungen im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts aufzufordern.

Vom Landratsamt Saale-Orla-Kreis, FD Umwelt als zuständige Untere Naturschutzbehörde wurden im März 2005 Festlegungen zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB sowie Informationen zu vorhandenen Planunterlagen erfragt.

## **U.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans – siehe Kap. 1.1 und Kap. 1.2 der Begründung

Geltungsbereich und Flächen - siehe Kap. 1.4 der Begründung und Flächenbilanz S. 13

Beschreibung der Festsetzungen – siehe Lageplan-Entwurf, textliche Festsetzungen sowie Begründung Kap. 2

## **U.3 Ziele des Umweltschutzes**

### **U.3.1 Fachgesetze und Richtlinien**

#### **Baugesetzbuch (2004)**

§ 1a Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Mit der Entsiegelung von nicht mehr benötigten Bau- und Verkehrsflächen sowie der geplanten Ausbildung von nicht straßenbegleitenden Wegen, Stellflächen und Feuerwehrezufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Baugesetzbuches.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (2002)**

§ 2 Abs. 6: Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist... hinzuwirken.

§ 2 Abs. 9: Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind... in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind... zu entwickeln.

§ 2 Abs. 11: Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren.

§ 2 Abs. 13: Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichend Flächen für die Erholung bereitzustellen.

Mit der Entsiegelung von nicht mehr benötigten Bau- und Verkehrsflächen, der Reduzierung der Verkehrsströme im Geltungsbereich und der Schaffung öffentlicher Grünflächen setzt das Vorhaben diese Ziele um.